

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0832030

הסדרת קוי בנין מגרש 26א, ביריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש 26א בבירה שגודלו כ-630 מ"ר התכנית באה להסדיר יחידת אירוח שנבנתה שלא בקוי בניין.

התכניות החלות בשטח התכנית הינן:

1. ג/2289 אשר קבעה את יעודי הקרקע כמגורים א' עבור יח"ד 1 בהיקף בינוי של 300 מ"ר סה"כ.
2. ג/12564 אשר הוסיפה 120 מ"ר עבור 3 יח' אירוח כפרי ושימושים עסקיים. התכנית המוצעת מבקשת:
 1. שינוי קווי בנין עבור בניה קיימת.
 2. קביעת תכסית
 3. הטמעת 12% שטחי שרות שאושרו במסגרת מליאת הועדה המקומית.
 4. הקטנת מרחק בין מבנים.
 5. קביעת גובה מבנה.
 6. הסדרת יח"א מתחת למפלס הכניסה הקובעת למגרש אשר נבנתה מתחת למבנה החניה המקורה.
 7. מתן הוראות להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת קוי בנין מגרש 26א, ביריה

209-0832030

מספר התכנית

0.630 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
246900	קואורדינאטה X
765050	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ביריה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	כהן איציק	ביריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13755	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
26א	ג/ 2289

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/ 12564. למעט שינוי הוראה בדבר מרחק בין מבנים.	שינוי	ג/ 12564
15/01/1987	490	3417	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2289 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 2289



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 33 06/02/2020	גינין בליש	06/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רותי נחמיאס			ביריה	כהן איציק	27			abaomna@gmail.com
	פרטי	שלמה נחמיאס			ביריה	כהן איציק	27			abaomna@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית אינה כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradplan.co.il
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	נווה אורנים	1	04-6820154		yst.survey@gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קוי בניין לפי סעיף 62 (א)4. וכן מתן אפשרות להסדרת יח"א מתחת למפלס הכניסה הקובעת למגרש עפ"י קווי הבנין המסומנים בתשריט.
2. הטמעת 12% שטחי שירות לפי החלטת מליאה.
3. קביעת גובה מבנים סעיף 62 (א)4.
4. קביעת תכסית סעיף 62 (א)9.
5. שינוי הוראה בדבר מרחק בין מבנים. סעיף 62 (א)5.
6. מתן הוראות להריסה סעיף 62(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	26A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	26A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	26A

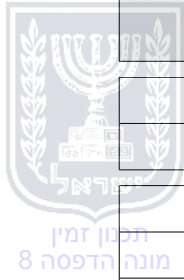
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 לפי ג/2289	629.94	100
סה"כ	629.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	629.94	100
סה"כ	629.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לא תותר בניית יותר מבית אחד במגרש. ניתן לבנות בית אחד לשתי משפחות שירשם כבית משותף. יח"א ושימושים עסקיים עפ"י תכנית ג/12546
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה יח"א ושימושים עסקיים יותרו בכפוף להוראות תכנית ג/12564.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 5	5	(4) 3	3	1	(3) 2	8	(2) 2	60	(1) 300			12%	300	630	26A	מגורים א'	מגורים א'
(8) 5	(4) 5	(4) 3	(8) 3		2	(7) 7.5	(6) 3	19	(5) 120				120	630	26A	אירוח כפרי	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שסך הזכויות יישמר.
- ג. תותר בניית חניה מקורה ומחסנים בתחום מרווחי הבניה.
- ד. מבנים הקיימים בתחום תכנית זו ולא שונה קו בניין בעבורם (בריכה, סככה, כלוב) ינתנו להסדרה מתוקף תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מ"ר + 12% שרות.
- (2) ניתן לבנות מבנה אחד לשתי משפחות שירשם כבית משותף.
- (3) מספר הקומות מעל מפלס הדרך לא יעלה על 2 קומות.
- (4) או לפי תשריט.
- (5) מ"ר.
- (6) יח"א.
- (7) גג שטוח ועד 8.5 מטרים בגג משופע.
- (8) יותרו יח"א עפ"י קווי הבניין התחתיים/תת קרקעיים המסומנים בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	על יח"א והשימושים הנוספים מכח תכנית ג/12564 תחולנה כל הוראות תכנית ג/12564 מלבד השינויים המוצעים המפורטים בתכנית זו.
6.2	חניה
	חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	רישום יעשה על פי חוק.
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>

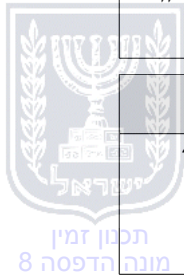
6.4	חשמל
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב הקיים . ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום מגרש המגורים, ובאישור מהנדס הרשות המקומית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מים- תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	



6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.8	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>בקשה להיתרי בנייה, על סמך תכנית זו לאחר אישורה הכלול בין השאר את הפרטים בקשר</p>	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לחומרי הבנייה ולפיתוחו של השטח המתייחס, כולל סימון גובה מפלסי הבנייה ומפלסי טרסות-גן, קירות תמך גדרות ומשטחים כלפי קרקע טבעית וקרקע סופית וכן פרטי ריצוף חוץ, רהוט חוץ צמחיה, מתקני תברואה ומתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	הריסות ופינויים
	<p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p> <p>תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו הינו הריסת כל החורג מגבולות המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8